Pfeffer & Asociados
Abogados

¿Qué han decidido los tribunales civiles sobre la inoponibilidad de obligaciones contraídas por exmarido con cargo a garantía general hipotecaria sobre inmueble de propiedad de su excónyuge?

En días recientes, el Cuarto Juzgado Civil de Santiago acogió una demanda subsidiaria de declaración de inoponibilidad deducida por la propietaria de un inmueble y estableció la improcedencia que se persiga el pago de obligaciones contraídas por su exmarido con el Banco de Chile, con cargo a la cláusula de garantía general hipotecaria constituida sobre inmueble de propiedad de la demandante.

La demanda solicitó se declarara el actuar negligente del banco demandado al otorgar el mutuo, sin que la demandante y propietaria del bien raíz haya ratificado expresa o tácitamente el otorgamiento, celebración y suscripción del instrumento.

En su sentencia, el tribunal civil consideró que "en nuestro ordenamiento jurídico el único habilitado para constituir hipoteca sobre un bien raíz es su propietario, por lo tanto, si bien la hipoteca, en carácter de derecho real, sobrevive a la transferencia de dominio que se pueda hacer del bien raíz hipotecado por el propietario y constituyente de la hipoteca, una vez transferido por este, el bien raíz pasa a ser de un tercero ajeno y, por consiguiente, de admitirse que obligaciones contraídas posteriormente por el antiguo propietario y constituyente de la hipoteca queden afectas al mismo, por el solo hecho de haberse pactado una cláusula de garantía general hipotecaria, implicaría convertir jurídicamente al nuevo adquirente del inmueble en un tercero codeudor,

fiador o aval del antiguo propietario, dejándolo ligado de manera indefinida a obligaciones futuras e indeterminadas de este último".

Enseguida, agrega el fallo que es "esto lo que precisamente intenta el Banco de Chile en el caso sublite, toda vez que, como reiteradamente se ha consignado, el señor Ruano Diez transfirió sus derechos sobre el inmueble en cuestión a la demandante doña Carlota Sierra el año 2016, ratificándose esa transferencia el año 2019. Que no obstante lo anteriormente señalado, el Banco de Chile pretende sostener, sin estipulación de por medio, que la cláusula de garantía general hipotecaria se extendería inclusive, a deudas contraídas por don Rafael Ruano como tercero ajeno al inmueble de marras, convirtiendo, en definitiva, en deudora a doña Carlota Sierra de manera indefinida por obligaciones futuras e indeterminadas que pudiera contraer su excónyuge para con el Banco de Chile".

Sin embargo, razona la sentencia que "ello debe desestimarse jurídicamente, ya que si esa hubiese sido la intención de las partes al momento de pactar la cláusula de garantía general hipotecaria, debió haberse estipulado expresamente, pues no es un efecto propio de la hipoteca como derecho real, ni emana tampoco de los efectos del contrato de hipoteca, o de la cláusula general hipotecaria, que el tercero adquirente de la propiedad se constituya en codeudor, aval o fiador del antiguo propietario del inmueble, de manera indefinida y por obligaciones futuras e indeterminadas que pudiere contraer este último".

En este mismo orden de ideas, se señala que "la ausencia de dicho consentimiento no puede constituir un vicio de nulidad del mutuo y del pagaré en el que este consta, por cuanto la nulidad, según el artículo 1681

del Código Civil, es la sanción de ineficacia para todo acto o contrato en que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y calidad o estado de las partes, mas, en el presente caso la ausencia de voluntad de la actora no afecta la validez del contrato de mutuo de dinero celebrado entre el Banco de Chile y don Rafael Ruano, sino que impide que este quede garantizado con la cláusula de garantía general hipotecaria constituido sobre el inmueble de su propiedad, por tratarse de una obligación contraída individualmente por Ruano Diez y no de manera conjunta".

En cuanto al actuar negligente del demandado, aduce el fallo que "además, el banco actuó de manera contradictoria, ya que, por una parte, para efectos de evaluar el cambio de condiciones del crédito hipotecario otorgado para la adquisición del inmueble sublite el año 2017, sus ejecutivos solicitaron a la señora Sierra únicamente los antecedentes respecto a su situación crediticia, sin considerar dentro de dicha evaluación al señor Ruano. Sin embargo, a finales de 2019, cuando finalmente se niega la solicitud de alzamiento hipotecario –y con ello la posibilidad de cualquier tipo de renegociación del crédito hipotecario o disposición del inmueble sublite–, se invocan deudas ajenas a dicha situación crediticia, esto es, deudas de don Rafael Ruano, sin detallarlas".

Es prueba de dicha conducta negligente, según precisa el juez civil, "el hecho que en autos el Banco de Chile se negó a entregar la documentación cuya exhibición fuere decretada, respecto de la evaluación crediticia practicada en relación con el crédito en cobranza, incumpliéndose con ello parcialmente la medida prejudicial de exhibición de documentos decretada, lo que fue declarado por resolución firme y ejecutoriada de folio 34 del cuaderno de medida prejudicial".

De ese modo, concluye la sentencia que, "siendo inoponibles a la demandante el contrato de mutuo denominado crédito bullet de capital e intereses tradicional, celebrado entre el Banco de Chile y don Rafael Ruano Diez, con fecha 20 de mayo de 2020, así como el pagaré a plazo asociado a dicho mutuo, deberá procederse al rechazo de la acción de nulidad absoluta deducida en lo principal y hacer lugar a la demanda subsidiaria de declaración de inoponibilidad deducida en el primer otrosí del libelo, estableciendo que resulta improcedente que el Banco de Chile persiga el pago de las obligaciones contraídas por don Rafael Ruano Diez en virtud de los referidos instrumentos, con cargo a la cláusula de garantía general hipotecaria constituida sobre el inmueble de propiedad de doña Carlota Sierra Corredor, por no haber esta ratificado expresa o tácitamente el otorgamiento, celebración y suscripción de los referidos instrumentos".

De acuerdo a lo anterior, la sentencia determinó acoger la demanda subsidiaria de declaración de inoponibilidad deducida por doña Carlota Sierra Corredor en contra de Banco de Chile S.A. y de don Rafael Ruano Diez; acoger, asimismo, la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual interpuesta por doña Carlota Sierra Corredor en contra de Banco de Chile S.A., reservándose para la etapa del cumplimiento incidental del presente fallo la determinación de la cuantía de los daños demandados; y condenar al demandado Banco de Chile, al pago de las costas de la causa.

Vea sentencia Cuarto Juzgado Civil de Santiago Rol C-15419-2020.